臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第89號

上　訴　人　王瑞娟
訴訟代理人　陳守文律師
　　郭千華律師
被 上訴 人　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　林桂聖律師
　　張玲綺律師
　　黃捷琳律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國107年5月25日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1513號判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國104年3月23日向被上訴人購買坐落臺北市○○區○○段0○段00000○地號土地上「000」建案，編號B3棟12樓之預售屋及坐落土地應有部分（下分別稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地）及00-00號車位（下稱系爭車位），並支付定金新臺幣（下同）200萬元，兩造於同年4月1日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定總價為6,180萬元，伊陸續支付14期分期款共1,456萬元後，未再按期付款，被上訴人因而於106年4月11日發函通知解除系爭買賣契約，並依該契約第25條第2項（下稱系爭條款）約定，沒收總價15%即927萬元作為違約金（下稱系爭違約金）。然迄至系爭買賣契約解除時，被上訴人至多受有伊未依期給付買賣價金分期款之利息損害4萬0,300元。系爭條款就違約金之約定，顯屬過高，應依民法第252條規定，酌減

至0元，爰依民法第179條規定，求命為：㈠被上訴人應給付上訴人927萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊因上訴人未如期履約，受有房地跌價損害、房屋稅及地價稅損害、重新銷售服務費損害、預期營業利益損失、價金遲延利息等損害，且損害金額已超過927萬元，系爭違約金並無過高，上訴人請求酌減違約金並無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人927萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，請准供擔保，宣告免為假執行。（上訴人就系爭條款效力之爭執及依民法第259條規定請求部分，均不再主張【見本院卷第136頁、第206頁】。）

四、兩造不爭執事項：（本院卷第190頁）

㈠兩造於104年4月1日簽立系爭買賣契約，由上訴人以總價6,180萬（含土地款4,772萬元、房屋款1,193萬元、車位款215萬元）向被上訴人購買系爭房地及系爭車位（見原審卷一第9頁至第51頁）。

㈡上訴人已依系爭買賣契約約定支付第1期至第14期買賣價金，共計1,456萬元。自105年10月6日起未依約給付買賣價金。

㈢被上訴人於106年4月11日以上訴人遲延給付第15期至第20期買賣價金為由，以臺北樂群二路郵局第168號存證信函解除系爭買賣契約，上訴人於同年月12日收受上開存證信函，系爭買賣契約於106年4月12日合法解除（見原審卷一第52頁至第55頁）。

㈣被上訴人於106年11月25日退還上訴人529萬元，沒收927萬元作為違約金。

㈤上訴人於106年4月12日欠繳買賣價金分期款之遲延利息共4萬0,300元（見本院卷第167頁）。

五、上訴人主張系爭違約金過高，應酌減至0元，酌減後伊得依第179條規定，請求被上訴人返還系爭違約金等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點析述如下：

㈠系爭條款、系爭買賣契約第8條分別約明：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方（即上訴人）違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方（即被上訴人）得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」、「甲方應依【附件三】付款明細表約定之各期工程進度完工後，於接獲乙方書面繳款通知書七日內，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；……如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息者，經乙方以書面催繳，經送達七日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第二十五條第二項違約辦理。」等語（見原審卷一第21頁背面、第11頁背面）。而上訴人自105年10月6日起未依約給付買賣價金分期款，被上訴人於106年4月11日以上訴人遲延給付價金為由，以臺北樂群二路郵局第168號存證信函解除系爭買賣契約，上訴人於同年月12日收受上開存證信函，系爭買賣契約於106年4月12日經被上訴人合法解除，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡、㈢），足認被上訴人業因上訴人未依系爭買賣契約付款條件及方式給付價金，而合法解除系爭買賣契約，被上訴人自可依上開約定沒收違約金。

㈡按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違

約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，例如所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院始得予以酌減。出賣人因買受人不履行債務而解除契約，如買賣標的物之價值於契約解除後有所貶損，固非解約前債務不履行所生之損害，惟若市價於解約前已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，該價差即非不可認係出賣人因買受人不履行債務所受之損害，以之作為酌定違約金之標準（最高法院82年度台上第2529號、96年度台上字第107號判決意旨參照）。查：

1.系爭條款（見原審卷一第21頁正反面）所約定按房地總價款15%計算之違約金，並未約定其性質，依民法第250條第2項規定，即屬損害賠償總額預定性質之違約金，應審酌被上訴人實際所受損害及所失利益，以作為決定該違約金約定是否過高及應如何核減之基準。又內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱部定契約規範）第24條第4款違約處罰內容：「四、買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款

百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」等語（見原審卷一第129頁），則系爭違約金之約定，並未逾部定契約規範違約金上限，堪認系爭違約金之計算方式已參考主管機關之相關規範，斟酌現今社會預售屋買賣之現況、衡量企業經營者與消費者間之關係，買受預售屋之客戶已實際履約（給付價金）之程度，及建商因客戶違約所可能承受之通常損害等各種情事，並無對上訴人顯失公平之處，兩造均應受其拘束。

2.次查，兩造約定以毛胚屋方式交付系爭房屋，而於上訴人違約未繳買賣價金，經被上訴人合法解除系爭買賣契約後，被上訴人為再行出售系爭房地，於108年5月6日花費441萬元裝潢系爭房屋，並於同年12月23日以5,373萬元將系爭房地（不含車位）再出售予第三人等情，有系爭買賣契約第12條第2項約定、工程承攬契約書、被上訴人與第三人就系爭房地之買賣契約書可參（見原審卷一第15頁、本院卷第73頁至第110頁、第61頁至第63頁），亦即被上訴人於上訴人違約後再轉售系爭房地，所取得買賣價金較依系爭買賣契約所可取得價金減少1,033萬元（計算式：5373萬元-5965萬元-441萬元＝負1033萬元），上訴人對此亦不爭執（見本院卷第137頁），堪予採信。則被上訴人再出售價格相較於兩造間原約定買賣總價5,965萬元（土地款4,772萬元、房屋款1,193萬元），跌價損害比例約17.32%【計算式：（5373萬元-5965萬元【即土地款4,772萬元＋房屋款1,193萬元，不含車位】-441萬元）÷5965萬元≒0.1732，四捨五入算至小數點第四位】），已高於兩造所約定之違約金比例15%，又上訴人雖已支付如兩造不爭執事項㈡所示價金而為一部給付，惟其交付之價金，係由被上訴人用於興建預售屋完成以於交屋後取得買受人交付全部買賣價金。被上訴人於上訴人違約後再轉售價格既減少1,033萬元，尚難認被上訴人因上訴人之一部履行而

受有利益。則被上訴人依系爭條款之約定，將上訴人交付之價金扣除系爭違約金927萬元後返還餘款，即未能認其違約金有何過高情事。

3.系爭房屋於107年4月13日完成建物登記，因系爭買賣契約已合法解除而由被上訴人登記為所有權人，被上訴人因此須繳納107年、108年度地價稅8萬8,714元、8萬9,519元，107年度至109年度房屋稅1萬3,841元、4萬1,038元、2萬3,172元，共計25萬6,284元（見本院更審前卷第261頁至第265頁、本院卷第115頁至第122頁），上訴人對此金額亦不爭執（見本院卷第136頁、第137頁），足見因上訴人未依系爭買賣契約約定繳納款項、辦理所有權移轉登記，致被上訴人需負擔系爭房地再轉售前之地價稅、房屋稅，而受有25萬6,284元之損害。另被上訴人為再轉售系爭房地而支付銷售服務費276萬8,884元（見本院卷第125頁），上訴人就此部分費用亦不爭執（見本院卷第137頁），則被上訴人為能再順利出售而需支付銷售服務費276萬8,884元，自屬因上訴人違約所受之損害。

4.另依系爭買賣契約第8條第2項約定：「如甲方（即上訴人）逾繳款期限達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方（即被上訴人）」等語（見原審卷一第11頁背面），而上訴人自105年10月6日起未依約給付買賣價金迄至被上訴人於106年4月12日解除系爭買賣契約時，所積欠買賣價金分期款遲延利息共4萬0,300元，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈤），則被上訴人因上訴人違約受有利息損失4萬0,300元，亦堪認定。

5.上訴人雖援引82年度台上字第1866號判決意旨主張系爭違約金有無過高，應以被上訴人解約時所受損害為酌定標準，故系爭房地跌價損失、稅金、系爭房地再銷售服務費不能計入被上訴人損失，且不能作為衡量違約金是否過高

之標準云云。然上1至4所示損害，均屬被上訴人因上訴人未依約不履行債務致實際發生之損害，業如上述，且本件與最高法院82年度台上字第1866號判決之事實亦不相同，故不能比附援引，上訴人此部分主張，難以憑採。

㈢綜上，被上訴人因上訴人債務不履行所受損害共1,339萬5,468元（1,033萬元＋25萬6,284元＋276萬8,884元＋4萬300元＝1,339萬5,468元），顯已逾依買賣總價金15%計算之系爭違約金數額，可見兩造約定之系爭違約金並無過高應予酌減之情事。是上訴人依民法第252條、第179條規定，主張酌減違約金至0，請求被上訴人返還927萬元云云，為無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付927萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一論述必要，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　10　　日

民事第三庭

審判長法　官　王怡雯

法　官　徐淑芬

法　官　朱美璘

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但

書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　10　　日

書記官 蔡宜蓁

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。